

СМ ТРИБУНА

Семен БАГДАСАРОВ, председатель правления ТСЖ «Эксклюзив», Басманный район ЦАО И ДОМ СВОЙ, И ГАЗЕТА СВОЯ



Рассуждения о несовершенстве нового Жилищного кодекса РФ не утихают, хотя минул уже почти год с тех пор, как он вступил в силу. Наверное, есть для этого поводы и основания. Однако нельзя не увидеть и важнейшего достоинства кодекса: впервые государство предложило гражданам самим научиться управлять самой дорогой их собственностью – жильем.

Наш опыт показывает, что при определенных условиях такое управление может быть вполне эффективным.

Товарищество собственников жилья «Эксклюзив» было создано застройщиком в новом доме еще в 1999 году. С тех пор оно прошло немалый и, без преувеличения, тернистый путь к своему нынешнему состоянию. Достаточно сказать, что в 2003 году, когда меня выбрали председателем правления, долги товарищества составляли 1,8 млн. рублей. Люди тогда просто не верили в эффективность такой модели управления, они испытывали большие сомнения относительно того, идут ли средства, которые они платят за жилье, по назначению.

Надо было вначале оздоровить ситуацию – разгрести финансовые завалы и вернуть доверие людей. Нам это удалось: с 2004 года живем без долгов. Более того, появились дополнительные средства. Мы получаем дотации городского правительства на техническое обслуживание дома и управление им, гранты за участие в районных конкурсах по городским программам, где мы не раз занимали первые места в номинации «За эффективное управление». В прошлом году наш проект вертикального озеленения был поддержан городским грантом в сто тысяч рублей.

Экономическое оздоровление деятельности ТСЖ во многом обусловлено тем, что мы отказались от услуг ДЕЗа и посторонних управляющих компаний. Весь основной штат ТСЖ – председатели правления, который фактически выполняет функции управляющего, а также бухгалтер. Жизнеобеспечение дома по всем направлениям – от водоснабжения до содержания лифтового хозяйства – осуществляется посредством прямых договоров со специализированными организациями. Эффект не заставил себя ждать. В процессе работы удалось снизить сумму платежей за электроэнергию в три раза. За отопление раньше платили по коммерческим расценкам. Сейчас рассчитываемся по счетчику расхода с печатающим устройством: сумма в полтора раза меньше.

По основным направлениям деятельности создали специальные комиссии – правовую, техническую, бытовую, информационную, конфликтную. У нас эффективно действуют ревизионная комиссия и наблюдательный совет. Вообще, мы исповедуем принцип: чем больше людей вовлекается в управление собственностью, тем оно эффективнее.

Большую роль в укреплении доверия людей сыграл принцип открытости в деятельности правления товарищества, прозрачность экономической информации. Мы издаем газету, из которой каждый жилец дома знает, куда и сколько потрачено средств, каково общее финансовое состояние ТСЖ.

Конечно, приходится порой сталкиваться с непониманием, с какими-то личными обидами, разрешать отдельные конфликтные ситуации. Однако заочные опросы, которые мы проводим систематически, показывают, что 97 процентов жильцов доверяют правлению товарищества, поддерживают именно такую структуру управления домом.

Нередко люди спрашивают, стоит ли вообще браться за это дело. Всегда отвечаю одинаково: стоит. Понимаю, что это трудно, поскольку исторически мы не приучены управлять своей собственностью. Но когда-то надо начинать. Важно понять главное: никакой посторонний дядя, которого толком вы проконтролировать не в состоянии, не обеспечит той эффективности, в которой заинтересован собственник. А посему выхода нет: рано или поздно мы обязаны прийти к самоуправлению.

С другой стороны, хотел бы предостеречь от поспешности. Самое важное – сформировать дееспособное правление. Сюда должны войти люди, которые умеют не красиво говорить или качать права, а думать и хорошо считать. Во-вторых, очень полезными могут оказаться профессиональные знания и навыки по основной их деятельности.

Если пока не складываются такие условия, можно прибегнуть к какому-то переходному варианту. Заключение на год договор с управляющей компанией, определить систему контроля ее работы, посмотреть, как там все действует, вникнуть во все нюансы. Проще говоря, надо подучиться, а потом уже брать управление на себя.

Считаю, что Центральному округу очень повезло в том смысле, что пока только здесь префектура позаботилась о создании ГУП «Центр поддержки объединений жителей». Сюда можно прийти за консультацией, здесь оказывают по-настоящему действенную информационную, юридическую и иную поддержку группам граждан, которых волнует проблема управления своим жильем.

Именно так считает префект СВАО Ирина Рабер. А на веселое журналистское «почему?» Ирина Яковлевна ответила просто и как-то по-домашнему: «потому что я уже не говорю об объектах коммерческо-торгового назначения».

строителями задачи-головоломки. Любой новострой, будь это даже поликлиника или детский садик, порой встречается жителями в штыки, я уже не говорю об объектах коммерческо-торгового назначения.

широко разрекламированного монорельса. Неужели он так и останется дорогостоящей игрушкой с входным билетом по пятьдесят рэ?

– Монорельс сейчас проходит стадию обкатки, – пояснила префект. –

СЕВЕРО-ВОСТОК - САМЫЙ ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ ОКРУГ СТОЛИЦЫ

На такой доброй ноте началась встреча журналистов с префектом, пожалуй, самого зеленого округа столицы. Среди приоритетных задач, стоящих перед округом, И. Рабер назвала дальнейшее развитие городской инфраструктуры, создание комфортной среды обитания, реконструкцию ветхого жилищного фонда.

– По последней позиции мы пока, к сожалению, в тройке аутсайдеров, – сказала Ирина Яковлевна, – но тому есть объективные причины. Домовносносимых серий в округе очень много: до 2010 года предстоит снести 176 ветхих зданий. Некоторые наши районы, например, Бибирево или Отрадное, население которого достигло уже 170 тысяч человек – одни из крупнейших не только в округе, но и в Москве. При этом, естественно, много зон чрезвычайно плотной застройки, ставших зачастую перед

Малый бизнес – тема вообще деликатная, вызывающая у населения гамму самых разнообразных чувств. В скором будущем на Северо-Востоке будет построен центр развития малого предпринимательства, причем заинтересованным организациям предложено стать не как обычно, арендаторами, а соинвесторами этого проекта. В условиях острейшего дефицита производственных площадей это, наверное, самое приемлемое решение. На очереди и создание сети сервисных центров для обслуживания населения. Слабым местом для малого бизнеса по-прежнему остается банковский кредит, в особенности получение «длинных» денег. В этом, считает И. Рабер, город должен оказывать поддержку малому бизнесу.

Большой интерес журналистов вызвала дальнейшая судьба некогда

Нужно наработать определенное количество часов, исключить все возможности возникновения нештатных ситуаций и только после этого переходить к режиму интенсивной эксплуатации. Так что уже скоро монорельс заработает в реальном режиме. Что же касается платы за проезд, то она будет чуть выше, чем в метро.

Не остался в стороне и тема управляющих компаний, призванных составить конкуренцию традиционным ДЕЗам. Во многом все по-прежнему упирается в нехватку средств, а поэтому сегодня сфера действий управляющих компаний – в основном элитные дома, где жильцы могут не покуситься на коммунальное обслуживание. Да и вообще коммунальный бизнес – это не та сфера, где можно быстро «срубить» легкие деньги. Это очень

тяжелая и затратная работа. Так что ДЕЗы пока остаются основными управляющими организациями.

Очень актуальна для Северо-Восточного округа, как и для всей Москвы, проблема автомобильных парковок. Правда, по словам И. Рабер, серьезный прорыв в программе «Народный гараж» намечен уже на ближайшие два года, первый такой гараж уже действует на Олонецком проезде. Элитные дома, конечно, имеют подземные гаражи, но цены там от 25 тысяч долларов – их народными никак не назовешь. Впрочем, кому-то и цена в 6-8 тысяч долларов по программе «Народный гараж» тоже может показаться запредельной...

Важное дело в округе – и дорожное строительство. Здесь главными победами префект считает глубокую реконструкцию улицы Шереметьевской и Сушевского Вала. Близко подходящие грунтовые воды сделали эти работы особо сложными. На очереди – сооружение крыла от Северянинского моста в сторону проезда Серебрякова. Планируется реконструкция Крестовского путепровода, расширение Ботанической улицы. Кстати, именно отсюда, с Востока и Северо-Востока, решено начинать строительство 4-го транспортного кольца.

Александр ЧУДАКОВ

В ОКРУГАХ И РАЙОНАХ

ПОХОРОШЕЮТ «НЕХОРОШИЕ» КВАРТИРЫ

В трех районах ЦАО – Мещанском, Тверском и Замоскворечье – в опытную эксплуатацию введена автоматизированная система информационного обеспечения выявления, учета и контроля за распределением жилой площади, освобождаемой за выбытием граждан.

Систему разработал ГУП города Москвы ГНПП «Гранит-Центр». Ее основное предназначение – контроль за сроками поступления в жилищный фонд города освобождающихся площадей и их использованием. Не секрет, что до недавнего времени имели место случаи сокрытия пустующих площадей, а также факты незаконного захвата освободившейся жилплощади. Их возвращение в муниципальную собственность вызывало немало сложностей.

– Система, разработанная нами, – поясняет начальник отдела геоинформационных технологий ГУП Москвы ГНПП «Гранит-Центр» Елена Артанова, – обеспечивает прозрачность и объективность процессов, связанных с выявлением и учетом освобождаемой жилплощади, ее дальнейшим использованием. Она доступна для всех организаций – участников этого процесса.

Важно и то, что новая технология интегрирована с уже действующими информационными системами округа. Предполагается, что ее пользователями станут в общей сложности 82 организации, включая управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы в ЦАО, префектуру и управы районов, ДЕЗы. Любые изменения, вводимые в единую базу данных, тут же становятся доступными для всех пользователей, что способствует принятию оперативных решений.

Сейчас специалисты, внедряющие новую систему, проводят настройку автоматизированных рабочих мест и обучение пользователей.

Петр ПОЛЫНОВ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

роить двадцать дворов. Но поскольку программа «Мой двор, мой подъезд» идет уже не первый год, то, соответственно, меняются и наши планы. Раньше мы, по сути, занимались латанием дыр. Теперь некоторые дворы благоустроиваем по второму кругу – есть возможность больше внимания уделять эстетике. Разбиваем клумбы. Сажаем цветы. Устроиваем зоны отдыха для пожилых. Им, кстати, это очень нравится: с удовольствием проводят летние дни в тени на свежем воздухе. Преобразились и наши детские площадки. Поначалу ставили горочки и скамейку. Теперь площадки из современных материалов, много пластика. Но и от деревянных площадок не отказались – в них особая прелесть. В прошлом году у нас оригинальнее детские площадки получились. Правда, в конкурсе «Московский дворик» до городского уровня не дотянули. Попытаемся в этом году. Как известно, упорство и труд – все перетрут...

Григорий ЛЯМИН

ВЫИГРАТЬ КОНКУРС МОЖЕТ УПОРНЫЙ

Метрогородок – один из самых зеленых районов Восточного округа и столицы в целом: из 540 гектаров общей площади 300 гектаров приходится на долю природного национального парка Лосиный Остров. В районе 34,5 тысячи жителей очень довольных тем, что живут именно здесь. К таким довольным относит себя и заместитель директора ДЕЗа района по благоустройству Ольга Карпова. – Одновременно с борьбой со снегом начали подготовку к комплексному благоустройству, – сказала Ольга Алексеевна нашему корреспонденту. – Сейчас готовим паспорта объектов благоустройства. Активную работу начнем в мае. В этом году нам предстоит благоу-

ЗАТЯНУЛИ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ РЕМЕНЬ

Перегрузка энергосистемы – наиболее злободневная тема, не сходящая в те дни со страниц газет и экранов электронных СМИ. Всех москвичей попросили не транжирить электричество.

Одна треть от всей сэкономленной в Москве электроэнергии пришлась на долю Западного округа. Власти просили, рекомендовали, убеждали, но не запрещали расходовать электроэнергию. Руководителям торговых, промышленных, строительных компаний, чьи доходы напрямую зависят от бесперебойности, ритмичности в работе, повесить на воротах рынка замок – извините, себе в убыток. Но предприниматели осознанно пошли на этот шаг, понимая, что в условиях энергодефицита нельзя тянуть одеяло на себя.

Понятно, что в жилом секторе ни о какой экономии энергоресурсов и речи не было. Транспортники, водители троллейбусов, автобусов и трамваев попросили поддерживать системы отопления в повышенном режиме. Топливо на эти цели не лимитировалось.

В родильные дома № 2,3, дома ребенка № 21,22, горбольницы № 17, 71, медицинскую санитарную часть № 58 завезли мобильные источники электро- и теплоснабжения. Это на случай, если потребуются дополнительные энергоресурсы. Но задействовать их не пришлось. Округу хватило тепла и электричества.

АВАРИИ И АВАРИЙЩИКИ

Аварийных ситуаций, по мнению первого заместителя начальника ГОиЧС ЗАО Валентина

ХОЛОДА СПЛОТИЛИ НАС

Не знаю, можно ли доверять синоптикам, уверявшим, что в эти январские и февральские студеные дни в Антарктиде было теплее, чем в Москве, но факт остается фактом – город оказался под ударом затяжных холодов. Конечно, власти еще подведут итоги, сделают выводы, оценят по заслугам труд специалистов городского хозяйства, работавших в экстремальных условиях. Но попробовать осмыслить происходящее можно уже и сегодня, хотя бы на примере одного столичного округа – Западного.

Приходько, было немного. Устраняли их очень оперативно. Например, во Внукове несколько домов пришлось отключать от электричества. Но уже через час подачу энергии возобновили. Из-за перегрузки в электросетях возник пожар в одной из школ Новопеределкина. Его тут же локализовали. На следующий день занятия возобновились. Основная работа ГОиЧС сводилась к вскрытию дверей, перекошенных из-за перепада температур и... уборке разбитых ртутных градусников, не выдержавших арктических холодов и лопнувших.

Передвижные бригады Мосгортранса взяли под особый контроль контактную сеть, обеспечивающую движение троллейбусов и трамваев. Работы велись с часу ночи и до шести утра. Из-за крайне низких температур произошло несколько обрывов контактной сети, в том числе

на Ломоносовском проспекте у дома № 27, проспекте Вернадского и Кутузовском – у дома № 29. Аварии устранились в течение часа.

Дежурили не только аварийщики на линиях, но и руководители транспортных предприятий. В 14-м автопарке, например, посменно – день и ночь выходил на службу руководящий состав. В итоге – все маршруты наземного транспорта в округе работали в нормальном режиме...

Были аварии и в жилых домах. Но большинство из них прошло для жителей незамеченным. Рука об руку работали специалисты ДЕЗов, подрядных организаций, аварийных служб. Раньше такой сплоченности не было: властям порой приходилось раскачивать ДЕЗ, ДЕЗу давить на подрядные организации и аварийные службы. Холода заставили всех сплотиться, осознать корпоративную ответственность за порученное дело. Не-